

## 17. Ordenantzak eta hirigintza-parametroak

1. Sarrera: Hiri-arauak betidanik izan dira, baina hirigintza-ikerlari batzuk Londresko sute handia eta gero indarrean jarritako “building act” arauetan ezartzen dute eraikuntza-ordenantzen sorrera (sutea 1666an izan zen, bertan 13.000 etxebizitza eta 87 eliza erre zirela). Hiria berregin zenean, kaleak zabaldu egin ziren eta eraikuntza-arauak argitaratu ziren eraikinen altuerak eta haien hormen lodierak zehazteko. Hirigintzaren disziplina esparru politikoan sortzen da, XIX mendeko hiri-industrialaren osasun-gabeziak konpontzeko tresna gisa (ur-hornidura, etxebizitzaren aireztapena edota saneamendua arautuz), “Public health acts” delakoekin (1848, 1872 eta 1875an). Handik aurrera eraikuntza- eta erabileraren ordenantzak orokortu egiten dira hirigintzaren arloan. Eraikuntza-ordenantzak zabalgunea delako tresna gauzatzeko eta erabileraren ordenantzak zonakatzea delako tresna gauzatzeko.
2. Orokorrean, ordenantzak Administrazioak legea aplikatzeko ematen dituen arauak dira. Hirigintzan, eraikuntza-ordenantza hirigintza eta arkitektura erlazionatzen dituen tresna da; orube batean eraikiko den eraikinen baldintzak arautzen ditu. Baldintza hauek ezartzeko parametro batzuk zehazten dira, antolakuntza-sistemaren arabera.
3. Antolakuntza sistemak:
  - Kalearen lerrokaduran oinarritutako antolakuntza: Eraikinak kaleari jarraiki antolatzen dira. Arautzeko erabiltzen diren parametroak: Kalearen lerroa, fatxadaren gutxieneko zabalera (partzela bakoitzarena), kalearen zabalera, gehienezko altuera, gehienezko solairu-kopurua, sakonera eraikigarria (edo/eta gehienezko betetze-portzentaia), etxe-irlaren barneko espazio librea (gutxieneko diametro jakin batekoa), eraikinen atzeraemanguneak...
  - Partzelan isolatutako eraikuntzan oinarritutako antolakuntza: Eraikinak partzelaren barnean antolatzen dira, isolatuak eta partzelaren mugetara distantzia jakin batera. Arautzeko erabiltzen diren parametroak: gutxieneko partzela eraikigarria (m<sup>2</sup>), eraikigarritasun koefizientea (m<sup>2</sup> sabai edo eraikiak / m<sup>2</sup> lurzoru), gehienezko altuera, gehienezko solairu-kopurua, partzelaren gehienezko betetzea (%), tartea (gutxieneko tartea partzelaren mugetaraino eta gutxieneko tartea alboko eraikinetaraino), fatxadaren gutxieneko zabalera (partzela bakoitzarena), eraikuntza osagarriak (garajeak, garbitokiak, eta abar)...
  - Bolumentriaren definizioan oinarritutako antolakuntza. Eraikinen bolumenak definitzen dira geometriaren bitartez (ia dena arautzen da antolakuntza-planoetan, aurreko bi sistemetan ez bezala). Antolakuntza hau zehatza (parametroak 3 lirateke: bolumenaren lerrokadurak, derrigorrezko altuerak eta derrigorrezko solairu kopurua) edo malgua izan daiteke (parametroak berdinak dira, baina, derrigorrezkoak izan ordez, gehienezkoak dira; eta beste bi parametro gehitzen zaizkio: eraikigarritasuna m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>l-tan neurtua eta betetzea %an neurtua).
4. Ordenantzen garapenaren eraginaren adibidea, hiri-trazadura berdinarri jarraiki: New York (65 x 260 metroko etxe-irlak).
  - 1811an: 3 solairuko familiabakarreko perimetro-etxebizitzak, atzeko patioarekin. Jatorrizko partzelazioa, 8 x 33 metrokoa.
  - 1879 baino lehenago: langileentzako etxebizitzak egin ziren, etxe-irla erabat beteaz (ateko patioak ia desagertarazi arte), sei solairu arte eraikiz.
  - 1879an *Tenement House Act* edo *Old Law* delako legea argitaratu zen, etxe-irlak hustutzeko asmoarekin (aireztapena eta argiztapena hobetzeko). Partzelaren gehienezko %65eko betetzea ezarri zuen, eta aireztapenik gabeko gelak debekatu ere. Frakasoa izan zen, legea ez zelako ganoraz aplikatu.
  - 1901eko *Tenement House Act* edo *New Law* delako legea. Partzelaren gehienezko %70eko betetzea ezarri zuen. Derrigorrezko aireztapenak handitu ziren. Partzela asko bateratu ziren etekin handiagoa lortzeko (8 metroko fatxadarekin aritzea, eta aireztapen-arauak betetzea zaila baitzen, maximoa eraiki nahi bazen), jatorrizko partzelazioa ia desagertu zelarik.
  - 1880-1916 urte bitarteko apartamentu burgesak. Hauetan arauak malguagoak ziren (ez zegoen altuera-mugaketarik). Igogailua asmatzen da eta eraikinen altuera 5 solairuetatik pasatzen da. Klase ertainekoen etxebizitza-eraikinak egiteko jatorrizko lau partzela bateratzen ziren.
  - 1916 baino lehenagoko eta ondorengo bulego-eraikinak. Altuera librea zuten hauek ere, eta 1916an zonakatze-ordenantza argitaratu zen, etxe-orratzek ez baitzuten uzten argia kalera pasatzen (polemikaren pizgarria Equitable eraikina izan zen, 36 solairu zituen). 1916ko ordenantzak kalearen zabalaren arabera gehienezko altuerak finkatu zituen. Altuera horretatik aurrera eraikitzen jarrai zitekeen, baina atzeraemanguneak erabiliz (dorre bat egin zitekeen, partzelaren %25eko betetzea pasatu gabe). Ordenantza honen gauzatzeak “ezkontza-pastel” itxurako eraikin ezagunak ekarri zituen.
  - 1961ean zonakatze-ordenantza berria ateratzen da. Dorrea partzelaren %40ko betetzera handitzen da, baina eraikigarritasuna mugatzen da, gehienezko 15era (orotara 15 aldiz eraiki zitekeen partzelaren azalera, solairu ezberdinetan). Beste berrikuntza bat *zonakatze pizgarria* edo *sustagarria* izan zen: eraikigarritasuna %20a handitzea ahalbidetzen zen, trukean espazio publiko bat sortuz (Seagram eraikinak horixe egin zuen). Azkenean, pizgarri ezberdinak agertu ziren, eraikigarritasuna izugarri handitu zela, 21.6raino (arauen perbertsioa lortu zen).
5. Ordenantzak hirigintza-zuzenbidearen hastapena ezarri zuten. Hirigintza-zuzenbidea lurzoruaren erabilerak eta intentsitateak arautzen dituen legeen multzoa da. Lursail baten jabearen eskubideak eta betebeharrak zehazten ditu. Lurzoruaren legea: Hirigintza-zuzenbidearen oinarria. Lurzoru batetan eraikitzeko eskubidea eta berauen balioa (betebarria) arautzen du. Estatuaren potere legegileak arautzen du lurzoruaren legea. Erkidego autonomoek eskubide berdina dute, erkidegoan barne. Espainiako Estatuaren lehen Lurzoruaren Legea 1956koa da; Franco hil eta gero, erkidego autonomoak sortzen dira eta 1975eko Lurzoruaren Legea; sozialistek 1990eko Lurzoruaren Legea ezartzen dute, eta popularrek 1998koa. 2007an sozialistek Lurzoruaren Lege berria indarrean jarri zuten. Hego Euskal Herrian, horretaz gain, EAEn 2006ko Lurzoruaren Legea dago, eta Nafarroan, 2002ko Lurralde Antolakuntzarako Legea.
6. Hirigintza-zuzenbidearen faseak: 1. Plangintza; 2. Hirigintza-kudeaketa; 3. Eraikuntza.

Plangintzaren fasean arazoak ikertzen dira, aurreikuspenak egiten dira eta konponbideak proposatzen dira, antolakuntza-plana gauzatzuz. Hirigintza-kudeaketaren fasean onartutako planaren proposamenak gauzatzea litzateke helburua, legeak zehazten dituen tresnak erabiliz. Horregatik antzerakoa litzateke plangintzan aritzea hirigintza-kudeaketa ezagutu gabe edota arkitektura-proiektuak egitea eraikuntzari jaramonik egin gabe.
7. Plan baten izapidearen edo bideratzearen faseak: 1. Hasierako onespina (Administrazioak dokumentua jasotzen du); 2. Jendaurreko erakusketa (alegazioak biltzen dira); 3. Behin-behineko onespina (alegazioak garrantzitsuak izatekotan, berriz ateratzen da jendaurreko erakusketara); 4. Behin-betiko onespina (Foru Aldundiak eta Eusko Jaurlaritzak hartzen dute parte; aurreko hiruretan, aldiz, Udalak).
8. Hirigintza-planek lurzoruaren erabilerak eta kategoriak zehazten dituzte. Lurzoruaren erabilerak (etxebizitza, industria, tertziarioa eta dotazioak) zehazten dituen hirigintza-tresnari zonakatzea edo kalifikazioa deitzen zaio. Lurzoruaren kategoriak zehazten dituen hirigintza-tresnari sailkapena deitzen zaio.
9. Lurzorua hiru kategoria ezberdinetan sailkatzen da: lurzoru urbanoa, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina. Kategoria bakoitzean eskubide eta betebeharrak ezberdinak daude (eraikigarritasun eta derrigorrezko lagapenak edo zesioak). Lurzoru urbanoa hiriaren zati da jadanik, eta eraikitzeko lurzoruaren jabeek urbanizazio-lana ordaindu behar dute, eta espazio publikoaren sarea osatzeko edo zuzkidura lokalak ezartzeko lurzoru lagatzea behar diote hiriari; lurzoru urbanizagarrian jabeen betebeharrak handiagoak dira, izan ere, urbanizazio-lanak ordaintzeaz gain eta espazio publikoaren sarea osatzeko edo zuzkidura ezartzeko lurzoru lagatzeaz gain, Administrazioari eraikigarriak diren lursail guztien zati bat lagatu behar diote. Hau da, hiriak jabeek eraikitzen uzten diete, kontribuzio baten truke, hirigintza-prozesua lukratiboa bihurtuz, honek dakartzan onura eta arrisku guztiekin.